

Kupujeme nehnuteľnosť

časť 7 | **Financovanie kúpy – stavebné sporenie a spotrebiteľský úver**

TEXT: Ing. Martin Čapo
Odborná spolupráca: Ing. Miloš Blaník, riaditeľ komunikácie Prvej stavebnej sporiteľne
FOTO: Ekonomické stavby, Mladé Čunovo, Zipp Bratislava

V minulej časti nášho seriálu sme sa venovali hypotekárnemu úverovaniu, ktoré patrí spolu so stavebným sporením k najčastejším spôsobom financovania kúpy nehnuteľnosti. Tento mesiac vás oboznámime s možnosťami, ktoré ponúka druhý spomínaný – stavebný úver, respektíve medziúver.

Stavebné sporenie je dostupný finančný produkt, hojne využívaný na financovanie bývania. Hoci ponúka množstvo alternatív, na základné zorientovanie sa postačí niekoľko hlavných faktov o stavebnom úvere a výhodách jeho použitia.

Kúpu nehnuteľnosti môžete financovať:

- hotovosťou (resp. z finančných prostriedkov, ktoré máte na účte),
- hypotekárnym úverom,
- stavebným úverom, resp. medziúverom stavebného sporenia
- spotrebiteľským úverom (zvyčajne je formou doplnkového financovania)
- zo Štátneho fondu rozvoja bývania.



Projekt obytnej zóny Mladé Čunovo je zaujímavý najmä konceptom príjemného prírodného prostredia so širokými cestami a chodníkmi, veľkoryso riešenou verejnou zeleňou, možnosťami športového vyžitia a tiež dobrou dostupnosťou centra Bratislavy. Podľa predajcu projektu, spoločnosti IURIS, je záujem najmä o menšie pozemky do 6 árov, ale aj o rodinné domy v radovej zástavbe. Ceny pozemkov sa pritom pohybujú od 164 € za štvorcový meter. Momentálne je obytná zóna vo fáze výstavby – inžinierske siete a komunikácie sú už skolaudované a developer zvažuje, akú občiansku vybavenosť nová štvrť ponúkne. Jej budúci obyvatelia môžu svoje predstavy tlmočiť prostredníctvom internetového dotazníka na stránke www.mladedcunovo.sk.



Stavebný úver

Stavebný úver na rozdiel od hypotekárneho môžete čerpať od stavebnej sporiteľne až po splnení podmienok – najdôležitejšou je nasporenie príslušnej časti cieľovej sumy počas vami zvoleného obdobia. Cieľová suma je čiastka, ktorú ste si stanovili – napríklad na kúpu bytu. Časť z nej, stačí štvrtinu, musíte najskôr nasporiť, zvyšok vám potom stavebná sporiteľňa požičia za pomerne výhodných podmienok. Stavebný úver teda môžete využiť iba vtedy, ak ste istý čas vkladali peniaze na svoj účet stavebného sporenia a za určitý čas ste nasporili vopred

dohodnutú sumu. Pokiaľ ste takýmto sporiteľom neboli, nič nie je stratené – kým nemáte nárok na stavebný úver, môžete financovať svoje bývanie tzv. medziúverom, ktorý však má iné parametre ako stavebný úver. V ponuke je viac druhov medziúverov – od medziúverov bez počiatočného vkladu či predchádzajúceho sporenia, prípadne medziúvery s počiatočným vkladom alebo nasporenou sumou vo výške od 10 % do 50 % cieľovej sumy. Po splnení dohodnutých podmienok sa váš medziúver zmení na stavebný úver. Možno teda povedať, že do času, kým nasporíte,



Tento jednoduchý domček z ponuky Ekonomických stavieb má úžitkovú plochu 146,6 m² (zastavaná plocha je 93,6 m²) a môžete ho mať v štandardnom vyhotovení už za 120 000 €. V tomto prípade sa navyše vybudovala pivnica, čo cenu domu zvýšilo asi o 10 600 €.



vám stavebná sporiteľňa najskôr požičia finančné prostriedky vo forme medziúveru a následne vám požičia znova vo forme stavebného úveru. Netreba sa však báť, celú administratívu s dvoma úvermi vybavuje stavebná sporiteľňa a celá transakcia je obsahom len jednej úverovej zmluvy.

Plusy a mínusy

Hlavnou výhodou stavebného sporenia je, že je kombináciou úveru a výhodného, štátom podporovaného sporenia, ktoré vo výnose (do istej obmedzenej výšky) nemá konkurenciu.

Ďalšou výhodou je, že stavebný úver má fixnú úrokovú sadzbu na celé obdobie jeho splatnosti, pričom táto sadzba býva obvykle nižšia než je bežná sadzba hypotekárneho úveru. Stavebný úver tiež možno kedykoľvek predčasne splatiť bez sankčného poplatku.

Celkové obdobie splácania úveru je porovnateľné s hypotekárnymi úvermi – môže byť až 25 rokov, z toho splácanie medziúveru trvá spravidla do 5 rokov. Ak nie ste sporiteľom, ktorý má nárok na stavebný úver a musíte využiť medziúver, vaše každomesačné výdavky budú na začiatku vyššie – okrem splátky medziúveru musíte totiž aj pravidelne sporiť (až do nasporenia polovice požičanej sumy). Splátka medziúveru však závisí od dĺžky sporenia a dohodnutých podmienok, ktoré si pri podpise zmluvy zvolíte. Máte možnosť využiť aj medziúver s konštantnými splátkami počas celej dĺžky splácania, ktoré sú rovnaké ako splátky následného stavebného úveru, alebo si zvolíte medziúver s rýchlejšim splácaním. V takom prípade môžu byť síce na začiatku splátky medziúveru a sporenia spolu vyššie, celkové preplatenie úveru je však v konečnom dôsledku nižšie. Táto forma financovania je teda výhodná hlavne pre kupujúcich, ktorí už sú

sporiteľmi stavebnej sporiteľne a majú nasporenú polovicu cieľovej sumy (prípadne sa k jej nasporeniu blížia), takže môžu využiť výhodný stavebný úver. Prospech z nej budete mať aj vtedy, ak si môžete dovoliť vyššie splátky alebo mimoriadne vklady, vďaka ktorým ušetríte na celkových nákladoch na financovanie kúpy – predčasné splatenie stavebného úveru ani mimoriadne vklady počas splácania medziúveru sa totiž nespľatňujú.

Stavebné sporenie ako doplnok k hypotekárnemu úveru

TIP Stavebné sporenie je vynikajúcim doplnkom hypotekárneho financovania. Ak máte okrem splátok hypotekárneho úveru možnosť pravidelne (avšak nie povinne) sporiť, môže byť váš účet v stavebnej sporiteľni základom na zníženie celkových nákladov na financovanie bývania. Do nasporenia polovice cieľovej sumy budete výhodne sporiť na účte stavebného sporenia (ideálne s viacerými zmluvami stavebného sporenia na viacerých členov rodiny, aby ste maximalizovali príjem zo štátnej prémie), a následne využijete cieľovú sumu (teda nasporené prostriedky plus stavebný úver) na predčasné (mimoriadne) splatenie časti vášho hypotekárneho úveru. Ak bude zostatok vášho úveru nižší ako cieľová suma stavebného sporenia, môžete váš hypotekárny úver splatiť úplne a nahradiť (refinancovať) ho výhodnejším stavebným úverom.

Spotrebiteľský úver

Spotrebiteľský úver plní pri financovaní kúpy nehnuteľnosti skôr doplnkovú funkciu, ale keďže náklady naň môžu byť zásadné, je dôležité poznať jeho úskalia. Spotrebiteľský úver sa poskytuje bez založenia nehnuteľnosti (zvyčajne stačia ručiteľia), na kratšie obdobie (do 5 rokov), na nižšiu sumu a za vyššiu cenu (vyššia úroková sadzba). Splátka takéhoto úveru je teda v pomere k požičanej sume podstatne vyššia ako pri iných formách úverovania. Spotrebiteľský úver sa bežne využíva



Novinkou v ponuke spoločnosti Ekonomické stavby sú tri moderné domy z radu Dominik, ktorými výrobca zareagoval na preferencie klientov. Tími sú dnes najmä mladé rodiny a páry, ktoré uprednostňujú otvorené priestory, jednoduché línie a presvetlené miestnosti. Veľkou výhodou z domov, Dominik 6 s úžitkovou plochou 152 m² a dispozíciou 5 + kk, ponúka dostatok priestoru aj pre početnejšie rodiny s deťmi. Centrom rodinného života je v ňom otvorené prízemie, v ktorom je obývací izba prepojená s kuchyňou. Rovnako súčasťou ako dispozícia je aj fasáda, na ktorej sa strieda drevený obklad s omietkou. Pri využití programu Génus je mesačná splátka za tento dom 627 €, celková cena je 141 000 €.

namiesto chýbajúcej hotovosti, respektíve na dofinancovanie rekonštrukcie alebo dostavby nehnuteľnosti. Keďže ide o drahý úver, je veľmi dôležité, aby ste už pri podaní žiadosti mali jasnú predstavu o tom, na aký čas si požičiavate (čím kratšie, tým lepšie) a akým spôsobom chcete úver splatiť, mali by ste si byť tiež istí, že ho budete schopní splácať bez väčších problémov. Ak na dofinancovanie kúpy potrebujete ešte určitú sumu, môžete využiť miesto drahého spotrebiteľského úveru aj následný úver zo stavebného sporenia, ktorý je výhodnejšie úročený a až do výšky už splatenej časti predchádzajúceho úveru nevyžaduje ani dodatočné zabezpečenie.

Správny mix

Správne financovanie je individuálne, rovnako ako je individuálna aj vysnívaná nehnuteľnosť. Pre vás najvýhodnejší finančný mix určujú jednak vaše súčasné finančné možnosti, jednak perspektívny vývoj vašich financií a dlhodobé finančné ciele. Najmä ak čísla nie sú vašou silnou stránkou, nemali by ste túto časť kúpy nehnuteľnosti odbiť rozhodnutím len na základe jednej (hoci aj dobre mienenej) rady. Stretnite sa s niekým, kto problematike rozumie a je ochotný vám objasniť najzákladnejšie veci. Vyhnite sa emocionálnemu rozhodnutiu na základe

milého úsmevu bankovej pracovníčky či finančného poradcu alebo „neuveriteľne nízkej“ splátky úveru na plagáte. Zatiaľ čo pri výbere nehnuteľnosti by ste mali brať do úvahy svoje pocity, jej financovanie by malo byť výlučne racionálnym rozhodnutím.

Dôležité pravidlá

Stáva sa, že kupujúci má vybraný spôsob financovania, avšak v procese žiadosti o úver alebo pri jeho čerpaní čosi zlyhá. Ide o vážny problém, preto skôr, než opustíme tému financovania, spomenieme niekoľko kľúčových faktorov v procese žiadosti a čerpania úveru, či už hypotekárneho alebo stavebného, ako najčastejšie používanej formy financovania.

Informatívna konkretizácia vašich úverových možností (a dokonca ani na mieru urobená finančná ponuka úveru) nie je záväzným dokumentom, ktorý by poskytoval úplnú informáciu o vašich možnostiach financovania vybranej nehnuteľnosti úverom. Spoľahlivou informáciou je až

výsledný schválený úver poskytnutý na základe úplnej žiadosti, nakoľko banka posúdi správnosť a pravdivosť všetkých podkladov, vrátane reálnej trhovej predajnej hodnoty záložnej nehnuteľnosti. Medzi základné podklady, ktoré banka požaduje k žiadosti o úver patria:

- podpísaná žiadosť na tlačive banky,
- potvrdenie o prijíme od vášho zamestnávateľa na tlačive banky, resp. daňové priznanie za posledné zdaňovacie obdobie (prípadne aj potvrdenie daňového úradu o uhradení dane, ak ste podnikateľ),
- potvrdenie zo Sociálnej poisťovne, že nemáte voči nej žiadne dlhy (ak ste podnikateľ),
- znalecký posudok k zakladanej nehnuteľnosti, ktorý banka prehodnocuje,
- zmluva o budúcej kúpnej zmluve na nehnuteľnosť, ktorú kupujete.

Banka si od vás môže vyžiadať aj bankové výpisy z vášho účtu za posledné mesiace, prípadne iné podklady. Proces žiadosti a schválenia nie je 24-hodinovou



Z obytného súboru Zípava, ktorý sa stavia v tichej lokalite Stupavy, sú už zrealizované prvé dve etapy – v štyroch bytových domoch a dvoch prízemných budovách tu vzniklo 224 nových bytov a 12 obchodných priestorov. Byty majú rôznu výmeru, od garsónok až po štvorizbové, s rozlohou od 26 do 130 štvorcových metrov. Každý z bytov má buď balkón, lodžiu, alebo terasu, súčasťou obytného súboru sú aj parkovacie miesta v podzemných priestoroch domov aj v ich okolí. Investor, Zipp Bratislava, zabezpečil tiež úpravu okolia – výsadbu parkovej zelene, osadenie lavičiek a vybudovanie ihrísk a športovísk. Detské ihrisko sa už využíva, petangové ihrisko a párty terasu, ktorá je na piatom podlaží každého bytového domu ako súčasť spoločných priestorov, dostanú obyvatelia do užívania v najbližších dňoch.

záležitosťou, ako by ste sa mohli (nielen na základe reklám) nazdávať. Priprava znaleckého posudku a získanie dokladov o príjme potrebných k podaniu žiadosti o úver môže trvať asi týždeň. Ak dodáte kompletne a bezchybné podklady, následný schvaľovací proces v banke trvá tiež bežne týždeň, preto si pri rokovaniach o kúpe vyčleňte na tento proces dostatok času.

Pozor na nepravdivé informácie v žiadosti o úver

Nielen podnikatelia majú možnosť prispôbiť si svoj „obraz finančného zdravia“ predložený banke. Jedna vec je úprava daňového priznania „optimalizáciou“ a iná zamlčanie alebo skreslenie faktov. Banka kontroluje údaje, ktoré ste jej poskytli – pravdivosť vašich príjmov si overí v Sociálnej poisťovni a na príslušnom daňovom úrade, pravdivosť vašich výdavkov (v podobe úverov) nahliadnutím do úverového registra a pod. Zavádzajúce informácie vo vašej žiadosti môžu viesť k tomu, že sa v úverovom registri objaví záznam, ktorý vás na dlhé obdobie diskvalifikuje pri žiadaní o akýkoľvek úver, v ktorejkoľvek banke.

Čerpanie úveru je zvyčajne druhý kľúčový moment v procese financovania, pri ktorom kupujúci často (aj keď neúmyselne) podcenia čas a náročnosť. Čerpanie je moment, keď banka pošle peniaze z vášho úveru na účet majiteľa nehnuteľnosti, ktorú kupujete. Takzvané podmienky čerpania sú zvyčajne známe pri schválení úveru a je dôležité venovať im náležitú pozornosť, aby ste sa vyhli oneskorenej platbe. Tá totiž môže v prípade bežnej kúpnej zmluvy znamenať neskoršie odovzdanie nehnuteľnosti a zmluvnú pokutu za omeškanie, respektíve úplné odstúpenie od kúpnej zmluvy.

Základnými podmienkami na čerpanie sú:

- podpísaná úverová a záložná zmluva,
- návrh na vklad záložného práva banky potvrdený správou katastra alebo list vlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti so zapísaným záložným právom (tu vzniká základný časový rozdiel v čerpaní – čerpanie buď na základe návrhu na vklad alebo zapísaného záložného práva),
- poistenie zakladanej nehnuteľnosti s vinkuláciou poistenia v prospech banky.

V niektorých prípadoch (najčastejšie ak existuje záložné právo na zabezpečenie úveru pôvodných majiteľov) môže banka požadovať vyčíslenie zostatku starého úveru a súhlas s jeho predčasným

Opýtali sme sa za vás:

Ako postupovať pri vybavovaní stavebného sporenia a úveru sme sa opýtali Valérie Pčolovej, riaditeľky úseku Bankových operácií v ČSOB Stavebnej sporiteľni.

Stavebný úver je jednou z možností ako financovať kúpu nehnuteľnosti. Ak máte dopredu naspenú istú sumu, tak vám na financovanie vášho budúceho bývania bude stačiť aj menší úver, ktorý môžete čerpať od stavebnej sporiteľne po splnení podmienok a absolvovaní určitých krokov.

Poradenský rozhovor

Prvým krokom k získaniu stavebného úveru je stavebné sporenie. Stretnite sa s profesionálnym poradcom stavebnej sporiteľne, ktorý vám na základe vašich požiadaviek odporučí optimálne riešenie. Ak vám forma sporenia vyhovuje, môžete priamo na mieste uzatvoriť zmluvu o stavebnom sporení.

Uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení

Stavebným sporiteľom sa stanete vo chvíli, keď so sporiteľňou uzatvoríte zmluvu o stavebnom sporení. Na to vám bude stačiť len občiansky preukaz. Pred podpisom takejto zmluvy je dôležité stanoviť si cieľovú sumu, teda sumu, ktorú chcete dosiahnuť po skončení sporenia. Tú tvoria vaše vklady, štátna prémie, úroky a váš stavebný úver. Rovnako je dôležité si vybrať typ sporenia (ten má vplyv na výšku mesačných vkladov, lehotu splácania a pod.) a uhradiť poplatok za uzatvorenie zmluvy. Ten je v ČSOB Stavebnej sporiteľni 33,16 € bez ohľadu na výšku cieľovej sumy.

Sporenie

Najvýhodnejšie je vkladať na účet stavebného sporenia pravidelne mesačne, možné je však aj nepravidelné sporenie alebo jednorazový vklad. Pravidelné mesačné vklady vám však umožnia rýchlejšie získať nárok na stavebný úver. Na začiatku nasledujúceho roka sa vám pripíše štátna prémie, ktorú Ministerstvo financií na rok 2011 určilo vo výške 10 % z ročného vkladu, najviac však v sume 66,39 €. Ročne sa vám tiež pripisujú úroky do výšky ročnej úrokovej sadzby (u nás je to 2% p. a.).

Výpoveď zmluvy o stavebnom sporení

Ak sa vám stane, že sa musíte zriecť pôvodných plánov a naspené prostriedky potrebujete skôr, ako ste predpokladali, môžete zmluvu o stavebnom sporení vypovedať. Zo zákona o stavebnom sporení vyplýva, že ak zmluvu vypoviete pred uplynutím dvoch rokov sporenia, strácate nárok na štátnu prémie a stavebná sporiteľňa ju vráti späť do štátneho rozpočtu. Ak zmluvu vypoviete medzi 2. a 6. rokom sporenia, stavebná sporiteľňa vám vyplatí naspenú sumu vrátane úrokov a štátnu prémie vám vyplatí až po predložení dokladov účelového použitia na celú naspenú sumu. Po šiestom roku sporenia môžete dostať celú naspenú sumu vrátane úrokov a štátnej prémie bez predloženia dokladov o jej účelovom použití.

Stavebný úver

Stavebné sporenie vám umožní získať stavebný úver s výhodnou úrokovou sadzbou. Výšku stavebného úveru si vypočítate ako rozdiel medzi vašou cieľovou sumou, ktorú potrebujete a naspenou sumou po splnení podmienok pridelenia cieľovej sumy. Úroková sadzba stavebného úveru je daná zvoleným typom sporenia. Stavebný úver budete splácať formou dohodnutých mesačných splátok (predčasné splatenie je možné kedykoľvek a bez poplatku). V ČSOB Stavebnej sporiteľni sa prevažne úverová splátka stavebného úveru nevypočítava z cieľovej sumy (ako bolo doteraz zvykom v iných stavebných sporiteľniach), ale zo skutočnej dlžnej sumy. Výška splátky stavebného úveru tak bude závisieť od výšky naspenej sumy – v zásade platí: čím viac si nasporíte, tým nižšia bude vaša splátka.

Ak nebudete mať o stavebný úver záujem, môžete ďalej pokračovať v sporení a o stavebný úver požiadať neskôr, prípadne môžete zmluvu o stavebnom sporení vypovedať a svoje naspené prostriedky použiť.

Medziúver

Ak budete úver na bývanie potrebovať skôr než získate nárok na stavebný úver, môžete využiť širokú ponuku medziúverov. Medziúver môžete získať aj ako nový klient, a to hneď, bez predchádzajúceho sporenia a bez potreby vložiť počiatočný vklad.

splatením, ako aj kvitanciu alebo súhlas s výmazom záložného práva pôvodných majiteľov.

Zvyčajne neexistuje iba jeden spôsob, ako kúpu a predaj zrealizovať bezpečne a čo najrýchlejšie. Podmienky čerpania úveru sú pritom závažnou informáciou,

ktorá má vplyv ako na realizáciu kúpy, tak aj na zmluvu, na základe ktorej vašu nehnuteľnosť nadobudnete. Preto je pri financovaní dôležitá súčinnosť s realitným maklérom, ktorý zabezpečuje celú transakciu, respektíve koordinácia s právnikom, ktorý pripravuje vaše zmluvy.

Náš seriál vznikol na základe knihy Kupujeme/Predávame nehnuteľnosť v spolupráci s jej autorom Martinom Čapom a podobne ako kniha by mal byť stručným návodom, ktorý pomôže každému, kto zvažuje kúpu nehnuteľnosti. Postupne by sme chceli všetkým potenciálnym vlastníkom nehnuteľnosti vysvetliť, čo je dôležité pri jej kúpe, akých chýb sa vyvarovať, na čo si dať pozor a ktoré „drobnosti“ pomôžu zrealizovať celú transakciu s prehľadom (a v ideálnom prípade pri nej ešte aj ušetriť). Ak ste v štádiu úvah, sledujte náš seriál, určite vám bude časať pri kúpe bytu či domu neoceniteľným pomocníkom. A ak ste v časovej tiesni alebo chcete nehnuteľnosť predaj, hľadajte v knižkupectvách knižku Kupujeme/Predávame nehnuteľnosť.

